



# TE KOOP

**Jongvee opfokbedrijf gelegen  
aan de Laarweg 3 te Sinderen**



**Makelaarskantoor Maalderink & Lutke Willink  
Hoofdstraat 102-104  
7061 CM Terborg  
0315-395420  
terborg-aog@egginkmaalderink.nl**



## Laarweg 3 te Sinderen

Het jongvee opfokbedrijf bestaat uit een boerderij met aangebouwde bedrijfswoning, ligboxenstal, werktuigberging en berging/werkplaats met diverse voorzieningen. Op de bedrijfslocatie kunnen circa 95 stuks jongvee worden gehuisvest. Het bedrijf wordt geëxploiteerd met in totaal 9.36.50 hectare grond in eigendom.

Het bedrijf beschikt over een Melding Besluit Melkveehouderijen Milieubeheer voor het houden van 95 stuks jongvee.







## Boerderij:

De boerderij is oorspronkelijk gebouwd rond 1900, waarna er diverse verbouwingen hebben plaats gevonden. De woning is opgetrokken met steens muren waarin houten kozijnen met deels dubbele beglazing. De cv-installatie is aangesloten op radiatoren op de begane grond.









De indeling van de boerderij is als volgt:

**Begane grond:**

Vanaf de deel is toegang tot een centrale hal waaraan ook de voordeur. Vanuit deze hal is toegang tot een slaapkamer, berging, douche, toilet en een woonkeuken met woonkamer. Aansluitend de woonkamer is een slaapkamer. Vanuit de deel is toegang tot een kelder.

**1e Verdieping:**

De eerste verdieping betreft een geheel niet verbouwde zolder die met de aanwezige ramen in de voorgevel nog geheel naar eigen wensen is te verbouwen.

**Bedrijfswoning:**

In 1978 is een tweede niet zelfstandige bedrijfswoning aan de boerderij gebouwd. Deze woning is opgetrokken met spouwmuren, heeft een geïsoleerde kap en is voorzien van hardhouten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing en rolluiken.

De CV-installatie is aangesloten op radiatoren op zowel de begane grond als de eerste verdieping.









De indeling van de bedrijfswoning is als volgt:

**Begane grond:**

Entree/bijkeuken met toegang tot de woonkeuken. Vanuit de woonkeuken toegang tot de hal waarin de trap naar de eerste verdieping, toegang tot de woonkamer en een doorloop naar een halletje waaraan een toilet, douche en toegang tot het achterhuis.

In de woonkamer is een tussendeur die in verbinding staat met de boerderij.

**1e Verdieping:**

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een wasgelegenheid met toilet.

Middels een vlizotrap is toegang naar een vlieringzolder.





## Achterhuis:

Het achterhuis dat oorspronkelijk rond 1900 is gebouwd, is met houten gebinten opgetrokken, steens muren en de kap is met pannen gedekt. Aan één zijde van de deel is de inrichting voor huisvesting van jongvee nog aanwezig. Met een totale oppervlakte van circa 260 m<sup>2</sup> betreft het een functionele ruimte. Een aanbouw is enkele jaren geleden gesaneerd, waarbij de zijgevel van de boerderij met kunststof isolatiepanelen is afgesloten.









## Jongveestal:

De geheel functionele 2+2 rijige jongveestal is gebouwd in 1983. Afmetingen bedragen 26,94 m x 25,62 m. Het geheel is met halfsteens muren opgetrokken, gegalvaniseerde spanten waarop de gordingkap met asbestvrije golfplaten is gedekt.

De jongveestal ingericht voor circa 95 stuks jongvee.







Aan de voegang een zelfsluitend “Zweeds”-voerhek waarachter de betonroostervloer met verhoogd betondek en waarop de boxen zijn voorzien van rubberen matten.

Inpandig bevindt zich de voormalige melkstal dat geheel is gestript en in gebruik is als afsluitbare berging.









### **Jongveestal / werktuigenberging:**

De jongveestal met werktuigberging is gebouwd in 1971. Afmetingen bedragen 18,6 m x 11,8 m. Het geheel is met halfsteens muren opgetrokken, houten gebintwerk waarop de kap met asbestvrije golfplaten is gedekt. De vloer is met betonklinkers bestraat.

De jongveestal dat is ingericht voor circa 15 stuks jongvee bestaat uit een voergang waaraan zelfsluitend voerhek en waarachter volledig betonroostervloer.





### **Werkplaats / autogarage / berging:**

De opstal is gebouwd in de jaren '70 en bestaat uit een autogarage met een ruimte in gebruik als werkplaat/berging. Afmetingen bedragen circa 17,5 m x 6,5 m. Het geheel is met spouwmuren opgetrokken, houten spanten op de gevels waarop de gordingkap met asbestvrije golfplaten is gedekt. De vloer bestaat uit beton en betonroosters op de voormalige mestkelders.





### **Voeropslag:**

Naast de jongveestal ligt een kuilvoersilo met een afmeting van circa 35,5 m x 8,5 m. Vloer bestaat uit betonklinkers waaraan betonnen keerwandelementen. Achter de jongveestal ligt een kuilvoerplaat bestaande uit beton met een afmeting van circa 53 m x 7,5 m.

### **Overige voorzieningen:**

- Beregeningsbron;
- Vaste mestopslag;
- Erfverharding gefaseerd aangelegd bestaande uit beton en betonklinkers;
- Polyester krachtvoersilo's en kunstmestsilo.



## Plattegrond bedrijfswoning



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.objectenco.nl



Laarweg 3 - Sinderen  
 Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotonele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectenico.nl

## Nutsvoorzieningen

De bedrijfslocatie is aangesloten op gas, water, elektra, riool en glasvezel.







### **Landbouwgrond**

Het jongvee opfokbedrijf wordt met in totaal circa 8,80 hectare landbouwgrond geëxploiteerd. Hiervan betreft circa 5,25 hectare huiskavel (exclusief bedrijfslocatie). 03.45.70 hectare landbouwgrond is gelegen nabij de bedrijfslocatie. Alle percelen zijn goed ontsloten op de openbare weg.

De waterhuishouding van de percelen landbouwgronden is goed en zijn niet gedraineerd.

Op basis van de mestwetgeving worden de gronden allemaal aangemerkt als "Zand". De grondwatertrap bedraagt voor alle percelen IIIb (H25-40 L80-120) en Vb (H25-40 L>120)

### **Vergunningen**

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende vergunningen aanwezig:

|  |                  |
|--|------------------|
| AMvB Besluit Landbouw voor het houden van: | 95 stuks jongvee |
| Datum afgifte:                             | 23 november 2010 |
| NB-vergunning:                             | Niet aanwezig    |
| Datum afgifte:                             | n.v.t.           |

### **Vigerend bestemmingsplan:**

|   |   |
|---|---|
| De vigerende bestemming heeft ter plaatse de bedrijfslocatie de aanduiding: | - Bestemmingsvlak: Agrarisch met waarden<br>- Bouwvlak<br>- Bedrijfswoning<br>- Gebiedsaanduidingen; Houtwal, Zandwegen en Reliëf |
| Het huidige gebruik is in overeenstemming:                                  | Het huidige gebruik is wel toegestaan conform dit bestemmingsplan.  |
| - Plannaam  | Buitengebied Oude IJsselstreek 2017   |
| - Planstatus  | Vastgesteld d.d. 28 juni 2018   |
| - Naam overheid   | Gemeente Oude IJsselstreek  |

### **Zakelijke rechten:**

De percelen kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie B, nummers 6719 en 7746 zijn belast met een zakelijk recht ten behoeve van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat).

### **Vermogensrechten:**

Bij de verkoop zijn geen vermogensrechten inbegrepen.

### **Zakelijke lasten:**

Naast de gebruikelijke waterschapslasten rusten er geen verdere lasten op de percelen.

### **Jachtrecht:**

Het jachtrecht is verpacht.

### **Omzetbelasting:**

De overdracht van het bedrijf vindt plaats in de zin van artikel 37 d Wet op de Omzetbelasting 1968 (d.w.z. dat de koper de rechten en plichten van de verkoper m.b.t. het BTW - regime overneemt c.q. voortzet).

### **Vraagprijs:**

Op aanvraag.

### **Kosten koper:**

Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijnde notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtsbelasting.

### **Aanvaarding:**

In overleg.

### **Bezichtiging :**

Uitsluitend op afspraak, in overleg met verkopend makelaar.

*Wij nodigen u uit om deze agrarische bedrijfslocatie te komen bezichtigingen en de mogelijkheden ervan te bespreken.*



## Satellietfoto bedrijfslocatie

Voor een volledig beeld van het bedrijf en de erfindeling is op de onderstaande satellietfoto de bedrijfslocatie te zien.









## Kadastrale gegevens

| Gemeente                  | Sectie | Nummer | Oppervlakte             |
|---------------------------|--------|--------|-------------------------|
| Varsseveld                | B      | 6265   | 05.90.80 hectare        |
| Varsseveld                | B      | 6719   | 01.90.40 hectare        |
| Varsseveld                | B      | 7746   | 01.55.30 hectare        |
| <b>Totale oppervlakte</b> |        |        | <b>09.36.50 hectare</b> |

## Overzicht percelen





## Omgevingskaart

Voor een volledig beeld van de ligging van het bedrijf ten opzichte van verschillende plaatsen in de omgeving is het bedrijf met een rode marker gemarkeerd op de onderstaande kaart.



### Disclaimer:

Deze brochure is met meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Onze aanbieding geschied geheel vrijblijvend en dienen derhalve te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.



*Voor meer informatie over dit bedrijf kunt u contact opnemen met het verkoopteam*

## Contactgegevens:



### Bezoekadres:

#### *Maalderink & Lutke Willink*

Hoofdstraat 102-104

7061 CM Terborg

Tel: 0315-395420

Fax: 0315-395425

E-mail: [terborg-aog@egginkmaalderink.nl](mailto:terborg-aog@egginkmaalderink.nl)

Internet: [www.maalderinklutkewillink.nl](http://www.maalderinklutkewillink.nl)



### Makelaar buitengebied

Reinoud Maalderink

E-mail: [r.maalderink@egginkmaalderink.nl](mailto:r.maalderink@egginkmaalderink.nl)

### Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag 8.45 - 17.00 uur

Zaterdag en zondag gesloten

## Algemene informatie

### **Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze objectinformatie met de groots mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals: oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Aspirant-kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop.

### **Onderzoeksplicht koper**

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de bedrijfswoning, bedrijfsopstallen en voorzieningen. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar / verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een bedrijf een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het bedrijf de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van het bedrijf zal maken. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening e.d.

### **Financieringsvoorbehoud**

Eventuele door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Waarborgsom / Bankgarantie**

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom. Deze zal uiterlijk zes weken na het sluiten van de overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

### **Algemene mededelingen**

Als voorbereiding op het tekenen van de koopakte kan een concept van de NVM koopakte worden ingezien op het makelaarskantoor.